

# απόψεις

## Το «ξύπνημα» της Αγοράς ακινήτων, με αλλοδαπό «αεράκι»

Κατά τους τελευταίους μήνες παρατηρούμε στην Αγορά ακινήτων έντονο ενδιαφέρον ξένων επενδυτικών κεφαλαίων για την απόκτηση μεγάλων ακινήτων στην Αθήνα και στις λοιπές μεγάλες πόλεις της Ελλάδας. Μοιάζει να γίνεται τόσο η απόκτηση και διατήρηση ακινήτων «εισοδήματος», ώστε να είναι διασφαλισμένη η περιοδική απόδοση (εκμίσθωση) από την εκμετάλλευσή τους. Όσο τα διεθνή αποδοτικά επιτόκια είναι χαμηλά και οι χρηματαγορές ευερέθιστες, η επένδυση σε ακίνητα που μπορούν να αποδώσουν σταθερό καρπό μοιάζει ως μια σχετικά ασφαλής και αποδοτική διέξοδος. Αν αυτό συνδυαστεί με το χαμηλό κόστος απόκτησης του ακινήτου, τότε η απόδοση μοιάζει ακόμη συμφερότερη, αφού η στόχευση δεν αφορά μόνο στην ποσοστιαία επίσημη απόδοση κατά τη διακράτηση του ακινήτου αλλά περιλαμβάνει και την προσδοκία μεταπώλησής του στο μέλλον, με την είσπραξη σημαντικής υπεραξίας. Επιπρόσθετα, τα αλλοδαπά επενδυτικά κεφάλαια φαίνεται να έχουν εντοπίσει κενό στην ξενοδοχειακή αγορά, ιδίως την έλλειψη πολυτελών καταλυμάτων στο κέντρο της Αθήνας καθώς και καταλυμάτων ξεκούρασης και ευεξίας, ιδίως σε μέρη κοντά ή πάνω στη θάλασσα. Τέλος, στο πλαίσιο αντιμετώπισης των κόκκινων δανείων, υπάρχουν σωρεία ακινήτων επένδυσης που υποθηκευμένα καλούνται να εξυπηρετήσουν την μερική έστω ικανοποίηση των δανειακών οφειλών προς τις τράπεζες.

Τα αλλοδαπά επενδυτικά κεφάλαια αναζητούν εκτός από μεγάλα ακίνητα ευκαιρίας, τα οποία μπορούν ευχερώς να εκμισθωθούν ή/και να μετατραπούν σε ξενοδοχεία και την απαραίτητη ασφάλεια δικαίου. Ενδιαφέρονται για ένα σαφές και γνωστό εκ των προτέρων φορολογικό πλαίσιο. Έχοντας ως επιχειρηματικό σκοπό τη διαχείριση περιουσίας, τα εν λόγω σωρευμένα κεφάλαια συνήθως επιλέγουν να υπαχθούν σε ευέλικτα κανονιστικά πλαίσια, με καθεστώς φορολογικής διαφάνειας. Ειδικότερα, οι υπό κρίση ομάδες περιουσίας επιλέγουν να εγκαταστήσουν την κεντρική τους δράση σε χώρες όπου δεν φορολογούνται οι ίδιες για τα κέρδη που παράγουν, αλλά οι ουσιαστικοί δικαιούχοι που έχουν επενδύσει σε αυτές τις ομάδες, αν τυχόν αυτού του είδους η φορολογική επιβάρυνση προβλέπεται στο κράτος φορολογικής τους κατοικίας.

Έτσι, η χώρα και η πολιτική της ηγεσία βρίσκονται εμπρός σε ένα ενδιαφέρον για μια φορά ακόμη σταυροδρόμι. Ήρθε ο καιρός να αποφασίσουμε αν ως χώρα επιθυμούμε τη δημιουργία ενός σύγχρονου πλαισίου ανάπτυξης αυτού του τύπου της Αγοράς. Ιδίως, αν επιθυμούμε την προσέλκυση τέτοιου είδους κεφαλαίων για να επενδύσουν σε ακίνητα στη χώρα και παράλληλα στη μεγάλη μας βιομηχανία - τον τουρισμό.

Αν η απόφασή μας είναι θετική τότε η προσέλκυση και διατήρηση των κεφαλαίων αυτών προϋποθέτει πρωτίστως φορολογική σταθερότητα. Προϋποθέτει, όμως, επιπρόσθετα και ευλυγισία και προσαρμοστικότητα της κρατικής εξουσίας, ώστε να ανταποκριθούμε αποτελεσματικά στον τρόπο που τα σχήματα αυτά λειτουργούν και επενδύουν. Με άλλα λόγια, αν επιθυμούμε να στοχεύσουμε στην προσέλκυση συλλογικών κεφαλαίων της αλλοδαπής, θα πρέπει να αποφασίσουμε ότι θα εκσυγχρονίσουμε το φορολογικό πλαίσιο της επιβάρυνσης της ακίνητης περιουσίας και ιδίως θα πρέπει να προχωρήσουμε ένα βήμα πιο πέρα. Θα πρέπει να παράσχουμε κίνητρα για την ανάπτυξη αυτή της Αγοράς. Ήρθε, ίσως, η ώρα να ξαναδιαβάσουμε τις διατάξεις για τη φορολόγηση των ΑΕΕΑΠ και να συνειδητοποιήσουμε ότι ούτε ο επιβαλλόμενος σε αυτές υψηλός ΕΝΦΙΑ ούτε ο επιβαλλόμενος φόρος στα διαθέσιμά τους δημιουργούν ανταγωνιστικές συνθήκες έναντι της φορολογικής μεταχείρισης αντίστοιχων σχημάτων σε αλλοδαπές Αγορές. Δεν προσελκύνονται κεφάλαια από το εξωτερικό, αν η προσδοκώμενη επένδυση της απόδοσής τους, μετά την αφαίρεση των επιμέρους φόρων εισοδήματος και κεφαλαίου τελικώς είναι χαμηλότερη από αυτή του μέσου όρου αντίστοιχων επενδύσεων σε άλλες χώρες. Δεν προσελκύνονται κεφάλαια από την αλλοδαπή, αν ακόμη και σήμερα δεν είναι ξεκάθαρο το φορολογικό καθεστώς της έμμεσης φορολογίας (Φ.Π.Α.) κατά τη διαπραγμάτευση και μεταβίβαση των κόκκινων δανείων και την απόκτηση ακινήτων υποθηκευμένων προς εξασφάλισή τους. Δεν προσελκύνονται κεφάλαια αλλοδαπής, όταν εξακολουθούμε να ερμηνεύουμε και εφαρμόζουμε τις διατάξεις για τον ΕΦΑ με τρόπο στενότερο από το πνεύμα του νομοθέτη, που ήταν η διασφάλιση της φορολογικής διαφάνειας ανεξάρτητα από τον τρόπο με τον οποίο η διαφάνεια τελικώς επιτυγχάνεται. Δεν προσελκύνονται κεφάλαια αλλοδαπής, αν οι φόροι επί των ακινήτων εξακολουθούν να επιβάλλονται σε αξίες που απέχουν από την αγοραία αξία των ακινήτων.

Με άλλα λόγια, αν πραγματικά επιθυμούμε να εκμεταλλευτούμε τη χρονική συγκυρία, η οποία μοιάζει να ευνοεί την επανεκκίνηση της Αγοράς ακινήτων στη χώρα, θα πρέπει συστηματικά και κυρίως στοχοπροσηλωμένα να χαράξουμε μια φορολογική πολιτική σύγχρονη, εξωστρεφή και ευέλικτη. Με κύριο στόχο, να αποτελέσει η χώρα μια πραγματική ευκαιρία, με σταθερό και διάφανο πλαίσιο, ώστε η διαφαινόμενη τάση ανάπτυξης να μπορέσει με αποτελεσματική μόχλευση να παράξει τα μέγιστα δυνατά αποτελέσματα.

**Ασπασία Μάλλιου**